Einbeziehungssatzung

"Oberhaindlfing - Am Sportplatz"

Einbeziehungssatzung
"Oberhaindlfing – Am Sportplatz"
gem. § 34 BauGB

Gemeinde Wolfersdorf

Maßstab:

1 : 1000

Datum:

29.03.2007

Änderungen:

13.09.2007
–
–
–
–

Schneider

Landschaftsarchitekturbüro
Albert Schneider Dipl.Ing. Landschaftsarchitekt
Wolframstr.14
85395 Billingsdorf
Tel. 08168/963033 Fax 08168/963034

SATZUNG

über die Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Oberhaindlfing

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Wolfersdorf folgende Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Oberhaindlfing (Einbeziehungssatzung).

A) Planzeichen als Festsetzungen

Grenzen des räuml. Geltungsbereiches

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

private Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind (Schallschutz).

festgesetzte Baumpflanzung (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

festgesetzte Strauchpflanzung (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

zu erhaltender Baumbestand (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
(Beschreibung siehe Begründung)

B) Planzeichen als Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenze

791 Flurnummern z.B. Fl.Nr. 791

vorhandene Bebauung

sonstiger vorhandener Baum- und Gehölzbestand
(Beschreibung siehe Begründung)

bestehende Wasserflächen

C) Festsetzungen durch Text

§ 1

Das Grundstück Flurnummer 791, Gemarkung Dürnhaindlfing wird mit einer Teilfläche von 2464 qm in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Oberhaindlfing einbezogen (§ 34 BauGB). Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem vorliegenden Lageplan im Maßstab 1 : 1000.

§ 2

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

(2) Das Maß der baulichen Nutzung ist auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die zulässige Wandhöhe ab Oberkante Rohfußboden im EG bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut beträgt max. 4m, die zulässige Dachneigung 38°–40°. Soweit nach Inkrafttreten dieser Satzung ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

Festsetzungen für dargestellte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft:

Die erforderliche Ausgleichsfläche von 1479 qm ist auf dem Flurstück Nr. 178, Gemarkung Dürnhaindlfing nachzuweisen.
Gemäß der Plandarstellung und der Maßgabe in der Begründung sind artenreiche Schilf- und Hochstaudensäume an einem Bachlauf sowie ein naturnah zu gestaltendes Bachbett zur Vernässung eines Wiesenbereiches mit begleitenden Pflanzmaßnahmen herzustellen. Gehölzpflanzungen sind zu pflegen und gegen Wildverbiss zu schützen. Pflanzungen sind fachgerecht zu erstellen, Ausfälle sind umgehend zu ersetzen. Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit bzw. Inbetriebnahme des ersten Vorhabens fertigzustellen. Unter Pflanzperiode ist der Zeitraum vom 15. Oktober bis 30. April zu verstehen.

§ 4

Grundstückszufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Es ist sicher zu stellen, dass durch die neu versiegelten Flächen keine Abflussbeschleunigung oder andere Nachteile für Nachbargrundstücke entstehen.

§ 5

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind sockellos auszuführen.

§ 6

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

D) Hinweise durch Text

Einzuhaltende Hinweise für die Bebauung:

(1) Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen.

(2) Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

(3) Sämtliche Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser zu sichern.

(4) Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen (DIN 1986 ff.).
Oberflächenwasser darf nicht in den Straßengraben entwässert werden.
Bei Einhaltung der Vorgaben der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" in Verbindung mit den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers erlaubnisfrei.
Es wird deshalb empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser möglichst breitflächig zu versickern und im Bereich der Grünflächen eine weitestgehende Nutzung des Niederschlagswassers z. B. zur Gartenbewässerung zu erreichen.

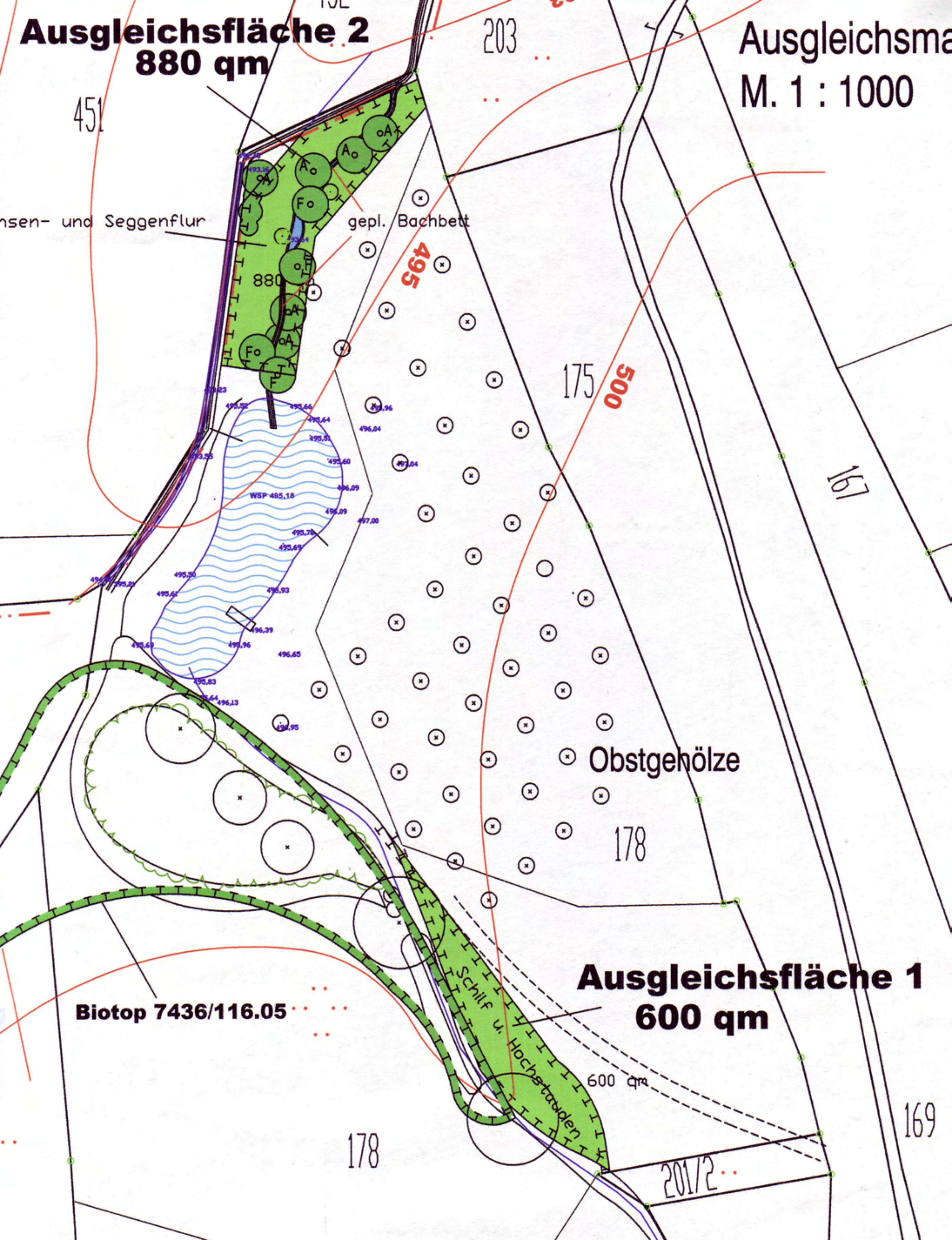
(5) Die einbezogenen Grundstücke grenzen an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Mit entsprechenden Immissionen wie z.B. Lärm, Geruch, landwirtschaftlichem Fahrverkehr usw. muss gerechnet werden.

(6) Der vorhandene Strauch- und Baumbestand ist vor Beeinträchtigung durch Baumaßnahmen zu schützen. Die dabei zu beachtenden Schutzmaßnahmen sind der DIN 18920 zu entnehmen.

(7) Zu den Bauvorhaben ist grundsätzlich ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
(Hinweis: Es wird empfohlen, den Inhalt und die Erarbeitung der Freiflächengestaltungspläne mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.)

(8) Abgrabungen sind auf das Mindestmaß zu reduzieren. Das Baustellenaushubmaterial ist landschaftsgerecht außerhalb von Talräumen, außerhalb vom Landschaftsschutzgebiet und außerhalb vom Überschwemmungsgebiet im Gelände einzubauen bzw. auf einer Bauschuttdeponie zu entsorgen.

(9) Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Bauvorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden.



Ausgleichsfläche 2
880 qm
Ausgleichsma
M. 1 : 1000
203
451
Binsen- und Seggenflur
gepl. Bachbett
495
880
175
500
167
WSP 495,18
Obstgehölze
178
Ausgleichsfläche 1
600 qm
Schilf u. Hochstauden
600 qm
Biotop 7436/116.05
178
169
201/2

LEGENDE

Abgrenzung von Ausgleichsfläche 1 und 2

zu pflanzende Hecke, dreireihig, mit
heimischen standortgerechten Straucharten

zu pflanzende Gehölze
A= Alnus glutinosa Hei.,2xv., 250-300
F= Fraxinus excelsior Hei.,2xv., 250-300

zu entwickelnde Vegetation gemäß Angaben,
periodische Pflegemahd im Abstand von ein bis drei Jahren

sonstiger vorhandener Baum- und Gehölzbestand
(Beschreibung siehe Begründung)

bestehende Wasserflächen

Nachgewiesene Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Als Bestandteil des Satzungsplanes werden auf dem Grundstück Fl. Nr. 178 der Gemarkung Dürnhaindlfing nordwestlich von Oberhaindlfing zwei Teilflächen mit einer Gesamtfläche von 1.480 qm nachgewiesen.

Folgende Aufwertungsmaßnahmen sind auf den dargestellten Flächen mit Umgrenzungslinien für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft durchzuführen:

Ausgleichsfläche 1:
Größe: 600 qm
Auf dem bachbegleitenden Wiesenstreifen sind Ablagerungen zu entfernen und artenreiche Schilf- und Hochstaudenflächen zu entwickeln. Die Flächen sind einmal jährlich im September zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen.

Ausgleichsfläche 2:
Größe: 1.400 qm
Zur Vernässung der bachbegleitenden Fläche ist ein naturnah mäandrierendes Bachbett als Ableitung des Überlaufwassers des angrenzend bestehenden Teiches herzustellen und gemäß der Plandarstellung zu bepflanzen.

Für die zu pflanzenden Bäume sind folgende Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden:

A = Alnus glutinosa, Schwarzerle	Heister 2 x verpflanzt, 200-250 aus phytophtorafreien Beständen
F = Fraxinus excelsior, Esche	Heister, 2 x verpflanzt, 200-250

Für zu pflanzende Sträucher sind folgende Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden:
Salix purpurea – Purpurweide, verpflanzt, 4 Triebe, 100-150, Pflanzabstand 1,50 m

Die Pflanzungen sind fachgerecht zu erstellen und gegen Verbiss zu schützen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb der Pflanzperiode (15. Oktober bis 30. April) nach Bezugsfertigkeit bzw. Inbetriebnahme des Vorhabens fertig zu stellen.

Die nachgewiesenen Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern.
Für Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde Wolfersdorf sind, wird im Grundbuch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern oder der Gemeinde Wolfersdorf eingetragen.

Wolfersdorf, den 26.11.2007

BAYERN
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ZOLLING

....
Mair, Erster Bürgermeister